

- Strom-Durchlauferhitzer
- Gas-Durchlauferhitzer

## **N. Abwasserbeseitigung**

### **Kanal**

Anschluss an das Ortskanalnetz.

### **Senkgrube**

Flüssigkeitsdichter Behälter, der mittels Pumpfahrzeugen regelmäßig entleert werden muss.

### **Kleinkläranlage**

Mechanische und/oder biologische Reinigung der Abwässer in einem mehrstufigen Vorgang. Die ablaufenden gereinigten Abwässer müssen biologisch unschädlich sein. Diese Anlagen werden allerdings nur in jenen Gebieten genehmigt, wo der Anschluss an den Ortskanal nicht möglich ist.

## **II. Aufteilung der Baukosten**

Bei durchschnittlich ausgestatteten Einfamilienhäusern gliedern sich die Herstellungskosten in rd 45% für den Rohbau und rd 55% für den Ausbau. Die Summe der Kosten der einzelnen Bauteile ergibt stets 100%, wobei es jedoch, je nach Bauausführung und Ausstattung, zwischen den einzelnen Bauteilkosten zu Verschiebungen kommt.

Bei besser bis luxuriös ausgestatteten Einfamilienhäusern steigt der Ausbauteil bis zu rd 70%.

### **Außenanlagen**

Gartenanlagen, Einfriedungen, Platzbefestigungen usw können mit rd 2 bis 12% der Gebäudeherstellungskosten angenommen werden.

### **Baunebenkosten**

Zu diesen zählen Architektenhonorare und Kosten der Bauplanung, Kosten der Bauleitung, Verwaltungsabgaben, Gebühren und sonstige Spesen, die durch die Errichtung eines Gebäudes anfallen. Die Baunebenkosten betragen im Allgemeinen 10 bis 15% der Herstellungskosten.

### **Baukostenanteile für Baufortschrittsberichte**

Für Baufortschrittsberichte hat sich folgende Tabelle in der Praxis sehr gut bewährt:

Die %-Anteile (Richtwerte) gelten nur für zumindest überwiegend Wohnzwecken dienenden Objekte (nicht für Garagen und Betriebsobjekte) mit durchschnittlicher Ausstattung.

	Anteil in %	ausgeführt
Erdarbeiten	3	
Kanalisierungsarbeiten	1	
Maurer- und Betonarbeiten bis maximal 3 Geschöße:		
1 Geschöß: Erdgeschoß + Decke	30	
2 Geschöße: Kellergeschoß + Decke	15	
Erdgeschoß + Decke	15	
3 Geschöße: Kellergeschoß + Decke	10	
Erdgeschoß + Decke	10	
Obergeschoß + Decke	10	
Zimmererarbeiten	6	
Spenglerarbeiten	1	
Dachdeckungsarbeiten	4	
höhere Häuser: $\frac{45 \times \text{errichtete Geschöße}}{\text{geplante Geschöße}}$		
Dach + Deckung sind als 1 Geschöß zu rechnen		
<b>Summe Rohbau</b>	<b>45</b>	
Trockenbauarbeiten	3	
Sanitärinstallation	2	
Sanitärgeräte	2	
Heizungsverrohrung	2	
Heizkörpermontage/Fußbodenheizung	2	
Heizkessel	4	
Elektro – Leerverrohrung	2	
Elektro – Verdrahtung	2	
Elektro – Komplettierung	2	
Fenster, Terrassen- und Balkontüren, Haustür	6	
Innenputz	4	
Außenputz/Vollwärmeschutz	6	
Estrich/Fußbodenaufbau	3	
Fliesenlegerarbeiten	3	
Innentüren – Türstöcke	1	
Innentüren – Türblätter und Komplettierung	3	
Schlosserarbeiten	2	
Bodenbeläge	4	
Maler- und Tapeziererarbeiten	2	
<b>Summe Ausbau</b>	<b>55</b>	
<b>Summe Rohbau und Ausbau</b>	<b>100</b>	

### III. Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausführung eines Wohngebäudes

Bau- und Ausführung Gebäudeteil	Ausführung			
	einfach	normal	gehoben	hochwertig
<b>Konstruktion</b>	Massivbauweise ohne weitere Qualitätsmerkmale	Massivbauweise, noch zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften
<b>Dach</b>	(ältere) Tondachziegel, Faserzement-Wellplatten, einfache Bitumenbahnen (Dachpappe)	Dachziegel aus Ton, Betondachsteine, hinterlüftetes Dach (Kaltdach), Unterspannfolie, Faserzement-Platten in guter Qualität	gute Tondachziegel bzw kunststoffgebundene Dachsteine, Hinterlüftung, Dampfsperre, Unterspannfolie, gute Wärmedämmung	wie „gehoben“, jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung
<b>Fassade</b>	Grob- und Feinputz	Dolomitverputz uÄ, Edelputz, einfacher (alter) Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Vollwärmeschutz, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie „gehoben“, jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz
<b>Fenster</b>	Pfostenstockfenster Weichholz, doppelt (innen/außen), ältere Weichholz-Verbundfenster mit jeweils Einfachverglasung	Holz- und Kunststofffenster mit moderneren Beschlägen, Isolierverglasung	Hartholzfenster, Kunststofffenster mit Qualitätsverglasung, Sonnenschutz	Hartholz-, Holz-/ Aluminiumfenster, hochwertige Materialien und Verglasung, Mehrfachisolierverglasung, Sonnenschutz, Rollläden, automatische Betätigung
<b>Innentüren</b>	Holztürstöcke (Pfostenstock mit Verkleidungen), einfache Weichholztürblätter, Anstrich	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen uÄ), solide Türblätter, Verglasungen, Messingbeschläge	wie „gehoben“, sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik etc
<b>Fußböden</b>	Schiffboden, Filzauflagen, Kunststoffbeläge	einfache Textilbeläge, Laminat- Tafelböden, Fliesen uÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein	Massiv-Hartholzparkett, Sternparkett, Steinböden, alle in solider Qualität
<b>Nassräume</b>	PVC-Fliesen/ Ölanstrich in geringem Umfang	Standardfliesen, Teilflächen verflies	Vollverfliesung mit Qualitätsmerkmal, elektrische Raumablüftung	wie „gehoben“ bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien

Bau- und Ausführung	Gebäudeteil			
	einfach	normal	gehoben	hochwertig
<b>Sanitärausstattung</b>	WC/Dusche (Kabine etc)	Bad mit Dusche oder Wanne, WC	2 WC, 1–2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Geräte und Designer-Armaturen
<b>Heizung</b>	Einzelofen, Gas- bzw Öl-Ofen, teilweise unbeheizt	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren mit Thermostat-Regelung, auch Fußbodenheizung, eventuell Klimageräte, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Alternativheizung (Wärmepumpe), zusätzlich keramischer Kamin, Zentralofen, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen
<b>Elektroinstallation</b>	alter sehr einfacher Standard, geringer Umfang	Mindestanzahl Stromkreise und Auslässe, Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, besondere Vielfalt bei Regulierungsmöglichkeiten, WLAN etc
<b>Sonstige Ausstattung</b>	keine	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Sicherheitseinrichtungen, Schließanlage, Sprechstellen, Videofon, Toröffner, zusätzliche Zu- und Abluftanlage (Sanitärteil), Brandmelder, Lift bei Bedarf	wie „gehoben“, Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronische Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, alle Sicherheitseinrichtungen, Überwachung, Lift
<b>Energieeffizienz</b>	keine, wenig	durchschnittlich	gut	sehr gut
<b>Gesamtbeurteilung</b>	Mindestausstattung für Wohnzwecke, keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung	Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)	gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf	Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

**Einfache Nebengebäude und Nebenflächen**

keine zeitgemäße Wohnneigung, ohne nennenswerte Ausstattung, keine Heizung, minimale Installation

## **12. Kapitel: Wohnungen**

### **I. Wohnungsarten**

#### **Kleinwohnungen**

Garçonnières, Einzimmerwohnungen.

#### **Zwei- und Mehrzimmerwohnungen**

Wohnung mit zwei oder mehreren Zimmern.

#### **Maisonette**

Zweistöckige Wohnung mit eigener, innerhalb der Wohnung liegender Treppe.

#### **Penthouse**

Exklusive Wohnung, meist mit Terrasse oder Dachgarten, auf dem Dach eines mehrstöckigen Wohnhauses.

#### **Loft**

Eine aus einem Lager- oder Industrieraum umgebaute Großraumwohnung.

### **II. Eigentumswohnungen**

Unter Wohnungseigentum versteht man das ausschließliche Nutzungsrecht an einer bestimmten Bestandseinheit (Wohnung, Büro, Lager usw) welches mit einem ideellen Eigentumsrecht an Grund und Boden und an den gemeinsamen Einrichtungen des Gebäudes (Keller, Stiegenhaus, Dachboden, Lift usw) verbunden ist. Das Recht wird durch Eintragung in das Grundbuch erworben.

Der Wohnungseigentümer besitzt als Miteigentümer der Liegenschaft einen Mindestanteil, der sich aus dem Verhältnis des Nutzwerts der Wohnung zum Nutzwert aller Wohnungen errechnet. Der Nutzwert der Wohnung hängt ursächlich mit der Nutzfläche zusammen und wird aufgrund eines Nutzwertgutachtens eines allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen festgesetzt.

#### **A. Ermittlung des Verkehrswerts**

Wohnungen werden idR mit dem Vergleichswertverfahren bewertet. Voraussetzung dafür ist allerdings eine ausreichend große Anzahl von geeigneten Kauftransaktionen. Dies ist va in größeren Städten und Ballungsräumen der Fall. In den ländlichen Regionen sind Kauftransaktionen von vergleichbaren Objekten

schwieriger zu finden. Wenn im Kaufvertrag der Vergleichswohnung die Wohnungsgröße nicht ausgewiesen ist, muss zusätzlich das Nutzwertgutachten in der Urkundensammlung erhoben werden.

Der Wohnungsmarkt gliedert sich grundsätzlich in

- neu errichtete Wohnungen (Erstbezug),
- gebrauchte Wohnungen,
- eigengenutzte Wohnungen und
- vermietete Wohnungen.

Die Höhe des Kaufpreises ist von der Lage und davon abhängig, ob es sich bei der Wohnung um eine neu errichtete, eine generalsanierte bzw. modernisierte oder um eine gebrauchte Wohnung handelt. Bei sanierten Wohnungen entscheiden die Marktteilnehmer ob sie diese, je nach Grad der Sanierung und in welchem Gebäude, als quasi neue oder doch als sanierte ältere Wohnung empfinden.

Die Vergleichspreise der ausgewählten Wohnungen sind durch Zu- und Abschläge aufgrund der Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen auszugleichen. Ebenso sind Immobilienpreisänderungen, die sich im Zeitraum zwischen Kaufvertragsschluss und Bewertungsstichtag ergeben haben durch angemessene Auf- bzw. Abwertungen auszugleichen. Von Vorteil ist, wenn eine ausreichende Anzahl von Kauftransaktionen in dem Gebäude vorhanden ist, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet. Da dies oftmals nicht der Fall ist, müssen Kauftransaktionen von Wohnungen in anderen Gebäuden herangezogen werden. Zur Beurteilung der Kaufpreise der Vergleichswohnungen ist das dazugehörige Nutzwertgutachten über das Mehrwohnungshaus notwendig. Ein Großteil der wertbeeinflussenden Faktoren (zB Anzahl der Wohnungen, Wohnungsgröße, Lage im Haus, vorhandene Loggia oder Balkon, Kfz-Stellplätze usw) kann aus dem Nutzwertgutachten entnommen werden. IdR ist keine Innenbesichtigung der Vergleichswohnungen möglich. Eine Unterstützung bei der Beurteilung der Vergleichspreise bietet aber die Besichtigung der Objekte, in denen sich die Vergleichswohnungen befinden. Bei neu errichteten Wohnungen ist des Öfteren eine Bau- bzw. Ausstattungsbeschreibung der Wohnung als Anhang zum Kaufvertrag vorhanden, die eine genauere Beurteilung der Vergleichswohnung ermöglicht.

Die erhobenen Kaufpreise der Vergleichswohnungen sind dahingehend zu prüfen, was in diesen wertbeeinflussend berücksichtigt ist. Der jeweilige Kaufpreis ist hinsichtlich folgender Punkte zu analysieren:

- Wohnfläche
- Loggia, Balkon, Terrasse
- eigene Gartenfläche
- Kellerabteil/Nebenräume
- Tiefgaragenplatz/Garagenplatz/überdachter/nichtüberdachter Pkw-Stellplatz
- Inventar
- Sanierungsdarlehen aus Wohnhaussanierung

Ist im Kaufpreis bspw ein Tiefgaragenplatz mitberücksichtigt, so ist dieser aus dem Kaufpreis herauszurechnen, wenn die zu bewertende Wohnung keinen Tiefgaragenplatz aufweist. Ist der Kaufpreis um ein Darlehen, welches die Sanierung des Wohnhauses betrifft und vom jeweiligen Wohnungseigentümer rückgeführt werden muss, reduziert, so ist dieses dem im Kaufvertrag ausgewiesenen reduzierten Kaufpreis zuzurechnen.

Für die Ermittlung des  $m^2$ -Preises der Vergleichswohnungen ist von besonderer Bedeutung, mit welcher Fläche der Kaufpreis dividiert wird. Es gibt zahlreiche Flächendefinitionen wie bspw Netto-Grundfläche bzw Netto-Raumfläche lt ÖNORM, die Nutzfläche lt Mietrechtsgesetz oder Wohnungseigentumsgesetz, die Mietfläche lt Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung usw. Bei der Ermittlung des  $m^2$ -Vergleichspreises muss der Bewerter definieren, mit welcher Fläche er den Kaufpreis der Vergleichswohnung dividiert. Dazu ist es erforderlich eine Vergleichsfläche mit gewichteten Flächen festzulegen. Beispielsweise sind Balkone, Terrassen, Dachterrassen usw je nach Größe und Wertrelevanz entsprechend zu gewichten.

Neben dem aus den Kaufpreisen der Vergleichswohnungen abgeleiteten Vergleichspreis sind bei der Verkehrswertermittlung noch weitere Detailinformationen wie das regionale Mietniveau der Wohnungen, die Betriebs- und Heizkosten für die zu bewertende Wohnung, der aktuelle Stand der Rücklage sowie ein aktueller Reparatur- und Sanierungsbedarf zu berücksichtigen.

Wenn das Vergleichswertverfahren mangels einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen nicht angewendet werden kann, wird als Alternative idR das Sachwertverfahren zur Wertermittlung herangezogen. Die Basis für die Ermittlung der Herstellungskosten stellen die Richtpreise pro  $m^2$  Wohnfläche dar. Bei den Richtpreisen spielen vor allem die Ausstattung, aber auch die regionale Lage eine wesentliche Rolle. Bei der Ermittlung des Bauwerts der Wohnung ist nur dann ein verlorener Bauaufwand anzusetzen, wenn die Wohnung, zB aufgrund der Grundrissgestaltung, nicht mehr modernen Wohnbedürfnissen entspricht.

Bei vermieteten Wohnungen und Anlegerwohnen wird auch das Ertragswertverfahren angewendet.

## B. Wertbeeinflussende Faktoren

Der Wert einer Wohnung wird zB durch folgende Faktoren beeinflusst:

- Lage in einem Ballungsraum oder in einer ländlichen Region
- Neubau, älterer Neubau oder Altbau
- Sanierungs-/Modernisierungsgrad bei einem älteren Gebäude, Wärmedämmung
- baulicher Zustand der Wohnung
- Gebäudegröße und Gesamtanzahl der Wohnungen

- Bauausführung des Gebäudes
- Größe der Wohnung
- Raumeinteilung und architektonische Gestaltung der Wohnung
- Ausstattung der Wohnung
- Loggia, Balkon, Terrasse und eigener Garten
- Lage innerhalb des Wohnungsverbands (Stockwerk, straßen- oder hofseitig, Himmelsrichtung); Lagen in den oberen Stockwerken werden idR bevorzugt
- Besonnungslage und Aussicht
- eigenes Kellerabteil/Nebenräume
- eigener Pkw-Abstell- bzw Garagenplatz
- Gemeinschaftsanlagen wie Lift, Wasch- und Trockenräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume, Parkplätze, Kinderspielplatz, Grün- und Erholungsanlagen

### C. Bodenwertanteil

Wohnungen werden meist in höherwertigen Lagen, welche auch höhere Bodenpreise bedingen, errichtet. Durch eine intensive und optimale Planung einer Mehrwohnungshausanlage kann der Anteil des Grund und Bodens an der fertig gestellten Wohnanlage und in der Folge der einzelnen Wohnung, aufgrund der besseren Nutzung, deutlich vermehrt werden.

Für die Ermittlung des Bodenwertanteils einer Wohnung werden die Kaufpreise von Grundstücken, die für den Mehrwohnungsbau gewidmet sind bzw genutzt werden erhoben. Zusätzlich ist die für die Vergleichsgrundstücke bewilligte bzw zwischenzeitlich errichtete Wohnfläche zu recherchieren. Der Kaufpreis des Vergleichsgrundstücks wird durch die gesamte Wohnfläche dividiert, wodurch sich der Grundkostenanteil je  $m^2$  Wohnfläche errechnet. Der Grundkostenanteil je  $m^2$  Wohnfläche stellt jenen Wertansatz dar, den ein Bauträger bereit ist, als Grundkostenanteil für einen  $m^2$  erzielbarer Wohnfläche zu bezahlen. Dieser Wertansatz multipliziert mit der gesamten Wohnfläche ergibt den Bodenwert der Liegenschaft. Der Bodenwert eines Grundstücks, welches der Errichtung eines Mehrwohnungshauses dient, kann auch mit dem Residualwertverfahren ermittelt werden, bei dem der tragfähige Grundstückswert errechnet wird.

#### **Beispiel für die Verkehrswertermittlung einer Wohnung im Sachwertverfahren:**

Sehr gut ausgestattete Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von  $75 m^2$ , Alter des Gebäudes 20 Jahre, Grundstücksgröße  $1.500 m^2$ ,  $140/10.000$  Anteile an der Liegenschaft, übliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, progressive Alterswertminderung.



**1. Bodenwertanteil**

bezogen auf die Wohnfläche

75 m<sup>2</sup> à € 400,- € 30.000,-**2. Bauwert der Wohnung**

Herstellungskosten:

75 m<sup>2</sup> à € 2.500,- € 187.500,-

-18% Wertminderung wegen Alters € 33.750,- € 153.750,-

**3. Sachwert der Wohnung**

€ 183.750,-

Der ermittelte Sachwert der Wohnung entspricht dem Marktwert, sodass keine Anpassung an die Marktlage vorgenommen werden muss.

**4. Verkehrswert der Wohnung**

€ 183.750,-

Die Wertermittlung von Wohnungen mit Hilfe des Sachwertverfahrens in Hochpreisregionen erfordert sehr oft einen entsprechenden Marktanpassungszuschlag, da die Verkaufspreise der Wohnungen idR über dem Sachwert liegen.

### III. Vermietete Wohnungen

Bei Wohnungen und Mehrwohnungshäusern, die vermietet sind, wird der Verkehrswert vor allem mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Zur Überprüfung der Angemessenheit der vereinnahmten Mieten kann der Mietpreisspiegel herangezogen werden. Werden bei vermieteten Wohnobjekten Räume oder Wohnungen durch den Liegenschaftseigentümer eigengenutzt oder stehen diese leer, so müssen für diese Räumlichkeiten sogenannte fiktive Mietentnahmen angesetzt werden.

Bei der Bewertung von vermieteten Objekten müssen die zutreffenden Gesetze bspw das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz usw beachtet werden.

#### Beispiel für die Verkehrswertermittlung einer vermieteten Wohnung im Ertragswertverfahren:

Gut ausgestattete vermietete Wohnung mit einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup>, Alter des Mehrwohnungshauses 15 Jahre, Grundstücksgröße 2.100 m<sup>2</sup>, 100/2.500 Anteile an der Liegenschaft, übliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Restnutzungsdauer 55 Jahre, monatliche Nettomieteinnahmen € 550,-, Liegenschaftszinssatz 3%, Herstellungskosten der Eigentumswohnung € 150.000,-.

**1. Bodenwertanteil**

bezogen auf die Wohnfläche

70 m<sup>2</sup> à € 350,- € 24.500,-

**2. Wert der Wohnung**

Jahresrohertrag:

€ 550,- × 12 € 6.600,-

abzüglich Bewirtschaftungskosten:

0,5% Instandhaltungskosten von  
den Herstellungskosten inHöhe von € 150.000,- € 750,-3% Mietausfallwagnis € 198,- - € 948,-Liegenschaftsreinertrag € 5.652,-

abzgl Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils:

 $\frac{€ 24.500,- \times 3}{100} =$  - € 735,-Jahresreinertrag der baulichen Anlagen € 4.917,-

Gebäudeertragswert:

Vervielfältiger 26,77 laut Tabelle

€ 4.917,- × 26,77 € 131.628,-**3. Ertragswert der Wohnung**€ 156.128,-

Der Ertragswert entspricht dem Marktwert, sodass keine Anpassung an die Marktlage vorgenommen werden muss.

**4. Verkehrswert der Wohnung**rd € 156.000,-